

Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrasopimus

Kaupunginhallitus 21.12.2022 § 355
1654/00.04.01/2022

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Laissa sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (616/2021) säädetään kuntien ja hyvinvointialueiden välisten vuokrasopimusten laatimisesta. Lain 22 pykälässä todetaan, että

- Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.
- Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Valtioneuvosto on antanut 7.4.2022 voimaansaattolakiä tarkentavan asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026. Siinä todetaan, että kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna teknisestä arvosta.

Tekninen arvo voidaan laskea kunnan kirjanpidon mukaisista toimitilan kustannuksista tarkastettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Maksimikuluma voi olla enintään 70 prosenttia.

Mikäli kunnassa on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään em. laskentatavalla lasketun teknisen arvon sijaan.

Jos rakennuksella ei ole em. menetelmin määriteltyä teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta edellä kerrottu oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppi-kohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

Paraisten kaupungilla on käytössään Trellum Oy:n määrittämät tekniset arvot toimitiloistaan. Trellum Oy:n teknisen arvon laskentatapa on levinnyt hyvin laajasti kuntiin. Menetelmä on ollut käytössä yli 20 vuotta, joten menetelmän se on hyvin vakiintunut. Menetelmä tuottaa hyvin verrannollistasoiset vuokrat muihin kehittyneisiin tilayksiköihin verrattuna. Trellum-laskentajärjestelmä oli

edellisen sote-uudistusvalmistelun pohjana. Hyväksytyssä asetuksessa yleisesti hyväksytyjä laskentamenetelmiä ei ole nimetty, mutta Trellum-järjestelmää on pidettävä em. perusteiden yleisesti hyväksyttynä laskentajärjestelmänä.

Maakuntien tilakeskuksen organisoimissa tiedotustilaisuuksissa on informoitu Haahtela Oy:n ja Trellum Consulting Oy:n olevan soveltuvia määrittämään vuokra-asetuksen perusteella vuokrat. Informointi on toteutettu alan johtavien asiantuntijoiden toimesta, jotka ovat olleet määrittämässä asetusta.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokrausasian valmisteluun osallistuneet edustajat ovat Trellum- ja Haahtela-järjestelmien käytön teknisen arvon määrittämisessä evänneet vain noin kuukautta ennen vuokratuokauden alkua, koska heidän näkemyksensä mukaan näitä järjestelmiä käytettäessä ei rakennusten vuokratasot määräydy tasapuolisesti. Epääminen koskee useita suuria kaupunkeja Varsinais-Suomen alueella. Haahtela Oy on Trellum Oy:n ohella selvästi teknisen arvon määrittämisessä valtakunnan käytetyimpiä ja luotettavimpia järjestelmiä. On vaikea tunnistaa, mihin muuhun kuin Trellumiin tai Haahtelaan asetuksessa voitaisiin viitata yleisesti hyväksytyinä teknisen arvon laskentajärjestelminä.

Parainen on ilmoittanut käyttävänsä Trellum-järjestelmän mukaista teknisen arvon laskentamenetelmää HVA-vuokrissa, koska se on koko kaupungin kiinteistökannan vuokralaskennan pohjana. Vuokrat on myös hyväksytty kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston 12.12. käsittelemässä talousarviossa 2023. Tässä vaiheessa vuotta ei ole mahdollista enää lähteä laskemaan vuokria kirjanpidon kautta tai taulukkomallilla, joka sekin edellyttää aikaa vievää kirjanpidon läpikäyntiä, koska vuokrasopimukset pitää saada voimaan jo 1.1.2023 mennessä. Paraisten kaupungilla ei ole kirjanpidossaan arvoja elinkaareissa suoritetuista investoinneista. Puutteita kirjanpitoon tuovat erityisesti 2009 suoritettut kuntaliitokset. Asetuksen mukaan kaupungin pitää hyväksyä vuokrasopimus HVA:n toimitiloihin ja ilmoittaa, jos haluaa käyttää yleisesti hyväksyttyä teknisen arvon laskentamenetelmää.

On toimitettu kyseisten järjestelmien käyttäjille 12.12.tieto näiden järjestelmien avulla laskettujen teknisten arvojen hyväksymisestä mutta edellytetään täydentäviä tietoja. Ylläpitovuokra on laskettava asetuksen taulukkomenetelmällä. Vuokrasopimuksessa on vuokraan kohdistuva varaus.

Paraisten kaupungin HVA-kohteiden ylläpitovuokrat on laskettu asetuksen mukaisella taulukkomenetelmällä ja päivitetillä Trellumin määrittelemällä jälleenhankinta-arvolla. Paraisten osalta ei ole muita vaihtoehtoja olemassa.

Paraisten kaupungin ylläpitovuokran laskenta on perustunut todellisten arvojen laskentaan, jotka on todennettu sisäisten vuokrien muodostamisen yhteydessä. HVA ja Parainen eivät ole voineet sopia sisäisten vuokrien käytöstä sote-vuokrina, jolloin asetuksen mukaisesti laskettuna poikkeama sisäisestä vuokrasta on suuruusluokkana -160 000 € vuositasona.

Kokonaisvuokran määrä suuruusluokkana 4,67 M€, josta pääomavuokran osuus on 2,88 M€ ja ylläpitovuokran osuus 1,79 M€. Bruttovuokran yksikköhinnaksi muodostuu suuruusluokkana arvo 18 €/m².

Vuokrasopimuksissa keskeinen merkitys on vastuunjakotaulukoilla. Taulukoiden tulisi olla muodostettavissa vuokrasopimuksessa yksiselitteisiä ja selkeitä, jotta sopimuserimielisyyksiltä vältytään. Maakuntien tilalaitos on valmistellut esityksen

vastuunjakotaulukoksi, jossa on sovellettu HVA-neuvotteluissa käytettyä vastuunjakotaulukon pohjaa.

Vuokran määrää ei sopimuskauden 2023-2026 aikana muuteta mahdollisten rakennuksissa ilmenevien puutteiden tai haittojen vuoksi, vaan näissä tapauksissa suoritetaan korjaavia toimenpiteitä. Laskentamenetelmiä ei todenneta tapauskohtaisesti, vaan periaatetasolla.

Vuokrakohteet vuokrineen -luettelo ja vastuunjakotaulukon valmistelu esitys oheismateriaalina. Pienet muutokset ovat mahdollisia sisällöissä prosessin edetessä.

Paraisten, Korppoon ja Houtskarın paloasemat on vuokrattu Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle vuonna 2005 vuokrasopimuksilla, joiden vuokrat vaihtelevat suuruusluokkana 4,3-6,5 €/m² sisältäen siivouksen. Hyvinvointialueelle siirretään olevat vuokrasopimukset sopimussiirtoina. Rakennusten vuokra on pitkällä aikavälillä liian alhainen turvaamaan palvelutoiminnan edellytykset. Paloasemien vuokrat on mitoitettu samalla menetelmällä kuin muut hyvinvointialueen vuokrat. Lopputuloksena vuokrataso asettuu suuruusluokkaan 14,8 €/m². Ehdotus hyvinvointialueelle uusista vuokrista uuden vuokratason mukaisesti.

Paloasemien vuokrakohteet vuokrineen -luettelo oheismateriaalina.

Oheismateriaali

- 1 HVA PARAINEN Sote vuokrakohteet 14.12.2022A
- 1 HVA PARAINEN Sote vuokrakohteet ja vuokrat, 14.12.2022A
- 2 Vastuujakotaulukko Muut kiinteistöt
- 2 Vastuunjakotaulukko sairaala, sote ja hyvinvointi
- 3 Vuokrasopimuksen yleiset ehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokrauksessa
- 4 vuokrasopimusmalli SA01-03
- 4 Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet
- 5 HVA Pela vuokrakohteet ja vuokrat 14.12.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy oheismateriaalin mukaiset vuokrat erikseen hyvinvointialueen ja paloasemien osalta.

1. Hyvinvointialue
Oheismateriaali: vuokrakohteet ja vuokrat, vastuujakotaulukot, vuokrasopimusmalli
2. Paloasemat
Oheismateriaali: Paloasemien vuokrakohteet ja vuokrat

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä osaltaan oheismateriaalissa kuvatut vuokrat, vuokrakohteet, vastuunjakotaulukon ja vuokrasopimusmallin Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa.

Kaupunginhallitus edellyttää, että paloasemien vuokrat päivitetään alkaen

1.1.2023 niin, että kokonaisvuokra lasketaan nojautuen kaupungin antamiin teknisiin arvoihin.

Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan yhdessä kiinteistöpäällikön kanssa tarvittaessa korjaamaan ja täydentämään sopimusasiakirjoja sekä allekirjoittamaan sopimukset ehdollisina.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Edellä mainitun lisäksi edellytettiin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pitämistä ajan tasalla asiasta / aktiivista tiedottamista asiaa koskien.

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutettu ehdotus yksimielisesti.

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimi kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jakelu
